

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦU KÈ
TỈNH TRÀ VINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 26/2024/DS-ST
Ngày: 16-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU KÈ - TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Chí Điền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Thanh Xuân;

Bà Trần Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đức Trọn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thạch Thị Sa M, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà Thạch Thị Sa M ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Văn V, sinh năm 1983 ngụ ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo tờ ủy quyền ngày 03/10/2022 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Thạch Thị L, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thạch Na R, sinh năm 1979 (có mặt).

2. Bà Phan Thị Bích T, sinh năm 1978 (có mặt).

3. Ông Thạch Lý S, sinh năm 1973 (có mặt).

4. Ông Thạch Lý Minh C, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Ông Thạch Lý Minh C ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Thạch Thị L theo Giấy ủy quyền xác nhận ngày 17/11/2023.

5. Ông Thạch Sa Oanh Đa R, sinh năm 1976 (vắng mặt).

6. Bà Thạch Thị K (Thạch Thị Sô K), sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Ô, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

7. Ông Thạch Sóc K, sinh năm 1977 (vắng có đơn).

Địa chỉ: 847/14 đường Nguyễn Xiển, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (vắng có đơn).

Địa chỉ: 478A Mậu Thân, khóm 3, phường 6, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

9. Ông Thạch N, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người phiên dịch:* Ông Thạch Quone - Cán bộ hưu trí (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Bà Thạch Thị Sa M là nguyên đơn và ông Lê Văn V là người đại diện theo ủy quyền của bà Sa M cùng trình bày:*

Bà Thạch Thị Sa M là cháu ruột của ông Thạch K kêu ông K bằng Cậu. Vào năm 2010 ông K có chuyển nhượng cho bà Sa M nửa công đất rẫy tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè với giá ba chỉ vàng 24 kara. Sau này bà Sa M mới biết diện tích đất mà ông K chuyển nhượng cho bà là 642,4m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh. Hiện nay thửa đất 32 này do bà Thạch Thị L là con của ông K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất. Nguồn gốc thửa đất 32 này do cha mẹ ông K tặng cho ông K.

Lúc chuyển nhượng không có làm hợp đồng nhưng ông K có viết giấy tay là biên nhận nội dung là ông K có nhận của bà Sa M và chồng của bà tên Thạch N ba chỉ vàng 24kara và có chuyển nhượng cho bà Sa M nửa công đất rẫy. Chữ viết và chữ ký trong biên nhận là ông K tự viết và ký tên, viết tại nhà ông K. Trong biên nhận này bao gồm ông K, tên của bà Sa M thì do ông K ghi dùm bà Sa M do bà Sa M không biết viết chữ, con của ông K là Thạch Sa Oanh Đa R và bà Thạch Thị Sa M (đã chết) là chị ruột của bà Sa M có ký tên vào biên nhận này. Lý do bà Thạch Thị L (vợ ông K) không ký tên vào biên nhận là do bà L không biết chữ với lại cũng không có vật dụng gì để lăn tay nên bà L không có ký tên vào biên nhận.

Lúc bà Sa M nhận chuyển nhượng đất của ông K (năm 2010) thì vào thời điểm đó ông K đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cũng với thửa đất 32 vào ngày 23/10/2009 do ông K đại diện hộ gia đình đứng tên nhưng bà Sa M không biết tại thời điểm đó hộ ông K có bao nhiêu người. Bà Sa M và chồng bà là Thạch N đã giao vàng cho ông K nhận trực tiếp tại nhà ông K lúc đó có bà Sa M, ông Thạch N, ông K, vợ ông K là bà Thạch Thị L và bà Thạch Thị Sa M (chị bà Sa M) có mặt. Lúc giao vàng thì không có làm thêm biên nhận mà chỉ làm duy nhất một biên nhận do ông K viết nội dung như trên. Ông K cũng đã giao đất cho bà Sa M quản lý, sử dụng từ thời gian giao vàng đó. Theo bà Sa M số vàng mà bà nhận chuyển nhượng đất của ông K thì ông K sử dụng vào việc trị bệnh cho vợ chồng ông K và xài chung gia đình.

Theo bà Sa M thì bà L, ông Thạch Sa Oanh Đa R chắc chắn biết việc ông K chuyển nhượng đất cho bà Sa M do bà L có mặt lúc đó, còn ông Đa R có ký tên vào biên nhận. Đối với bà L và những người con còn lại của ông K thì bà Sa M nghe ông K nói là đã thông báo việc ông K chuyển nhượng đất cho bà Sa M và họ không ý kiến gì hay ngăn cản việc bà Sa M sử dụng đất mà đồng ý việc chuyển nhượng này. Hiện nay phần diện tích đất 642,4m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh do vợ chồng Thạch Na R và Phạm Thị Bích T đang quản lý và sử dụng để trồng lúa. Do vào năm 2010 bà Sa M chuyển nhượng đất của ông K canh tác đến năm 2015 thì bà Sa M cho vợ chồng Thạch Na R và Phạm Thị Bích T thuê lại để làm ruộng.

Nay bà Sa M yêu cầu bà Thạch Thị L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K bao gồm: Ông Thạch Sa Oanh Đa R, bà Thạch Thị K và ông Thạch Sóc K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Sa M bằng cách sang tên diện tích đất 642,4m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh cho bà Sa M. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà L diện tích là 642,4m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh vào ngày 18/01/2021. Qua khảo sát thì phần đất tranh chấp có ký hiệu là phần A diện tích là 42,8m² và phần B diện tích là 599,6m².

- Bà Thạch Thị L là bị đơn trình bày:

Bà là con ruột của ông Thạch K và bà Thạch Thị L, bà Sa M là cháu ruột của ông K, kêu ông K bằng Cậu nên bà Sa M là chị của bà L. Bà L không đồng ý theo các yêu cầu khởi kiện của bà Sa M. Bởi vì bà L khẳng định vào năm 2010 cha của bà là ông K không có chuyển nhượng đất cho bà Sa M do thời điểm trước đây bà L ở chung với cha bà nên bà biết là không có chuyển nhượng. Theo bà vào năm 2009 hộ ông K có ông K, bà Thạch Thị L là mẹ của bà, bà là Thạch Thị L và chồng bà là Thạch Lý S. Theo bà nội dung tờ biên nhận mà bà Sa M giao nộp không có giá trị vì không có Ủy ban nhân dân (UBND) xã hoặc chính quyền địa phương xác nhận. Bà không biết là chữ viết và chữ ký trong tờ biên nhận này có phải là của ông Thạch K hay không. Nhưng bà không yêu cầu cầu giám định chữ viết và chữ ký của ông Thạch K trong tờ biên nhận này với lý do là bà nghĩ nội dung tờ biên nhận

không hợp pháp do không được UBND xã hoặc chính quyền địa phương xác nhận nên không có giá trị.

Cha bà L không có chuyển nhượng đất cho bà Sa M mà có chuyển nhượng đất cho ông Trương Thiên Lộc ở khóm 1, thị trấn Cầu Kè diện tích là 02 công đất ruộng. Sau đó ông Lộc mới chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Thạch Na R và bà Phan Thị Bích T. Phần diện tích còn lại thì ông Lộc trả lại cho bà L nên bà được đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất thửa 32 diện tích 642,4m² đang tranh chấp. Lúc cha bà L chuyển nhượng đất cho ông Lộc thì cha bà L có đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lộc sau đó ông Lộc đi sang tên phần chuyển nhượng cho ông Lộc, phần còn lại hiện nay đang tranh chấp bà L đang đứng tên. Hiện nay phần đất tranh chấp do vợ chồng ông Na Ri và bà Thủy đang canh tác để trồng lúa do bà Sa M cho thuê. Bà L không yêu cầu giải quyết việc thuê đất này. Bà không có ý kiến gì đối với kết quả khảo sát do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Kè cung cấp.

- Ông Thạch Na R và bà Phan Thị Bích T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn trình bày:

Ông Na Ri và bà Thủy biết là vào năm 2010 ông K có chuyển nhượng đất cho bà Sa M nửa công đất rẫy với giá ba chỉ vàng 24kara. Hiện nay diện tích đất chuyển nhượng là 642,4m², thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh do bà L đứng tên. Cũng vào năm 2010 ông K có chuyển nhượng đất cho ông Na Ri và bà Thủy diện tích đất là 3.700m² nhưng lúc đó ông Na Ri và bà Thủy không biết thửa đất nào. Sau đó ông K có giao cho ông Na Ri và bà Thủy giấy chứng nhận QSD đất để sang tên tách thửa và hiện nay ông Na Ri và bà Thủy đã được đứng tên phần đất này. Phần diện tích đất còn lại mà ông K chuyển nhượng cho ông Na Ri và bà Thủy thì ông K chuyển nhượng luôn cho bà M để làm đường nước diện tích như hiện nay là 642,4m², thuộc thửa 32. Lẽ ra ông K chuyển nhượng hết đất cho ông Na Ri và bà Thủy luôn nhưng do bà Sa M cần chuyển nhượng đất của ông K để làm đường nước nên ông Na Ri và bà Thủy mới đồng ý chuyển nhượng một phần (3.700m²), phần còn lại (642,4 m²) thì ông K chuyển nhượng cho bà M.

Lúc ông K chuyển nhượng đất cho bà Sa M không có làm hợp đồng nhưng ông K có viết giấy tay là biên nhận nội dung là ông K có chuyển nhượng đất cho bà Sa M và có nhận 03 chỉ vàng 24 kara của bà Sa M. Hiện nay phần diện tích đất 642,4m², thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh do vợ chồng ông Na Ri và bà Thủy đang quản lý và sử dụng để trồng lúa do vào năm 2015 thì bà Sa M cho vợ chồng ông Na Ri và bà Thủy thuê để trồng lúa. Nay ông bà không có ý kiến hay tranh chấp gì với ai trong vụ án này nếu khi nào bà Sa M yêu cầu trả đất thì ông bà đồng ý.

- Ông Thạch Lý S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn có trình bày:

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Sa M. Bởi vì cha vợ của ông là Thạch K không có chuyển nhượng đất cho bà Sa M như bà Sa M khởi kiện. Hơn nữa bà Sa M cho rằng ông K có chuyển nhượng đất cho bà nhưng các em vợ

của ông là Đa R, K và Sóc K đều không hay biết, không có chính quyền hoặc cơ quan có thẩm quyền làm chứng. Sau khi ông K chết thì vợ của ông là bà L là người thừa kế tài sản của ông K, các em vợ của ông thống nhất nên bà L được đứng tên QSD đất thửa 32 diện tích 642,4m² đang tranh chấp. Hiện nay phần đất này do vợ chồng ông Na Ri và bà Thủy đang canh tác để trồng lúa do bà Sa M cho thuê.

- Ông Thạch Sóc K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn vắng mặt và có trình bày:

Ông K là con ruột của ông K, ông K có vợ là Thạch Thị L (đã chết năm 2021). Ông K và bà L có 04 người con gồm: Bà L, ông Thạch Sa Oanh Đa R, ông là Thạch Sóc K và bà Thạch Thị Sô Ke. Ông biết trước đây cha của ông là ông K có chuyển nhượng cho bà Sa M một phần đất khoảng nửa công làm đường nước, vị trí đất thì ông không rõ. Khi chuyển nhượng thì có lập giấy tay do ông K ký tên. Ông là người chứng kiến việc chuyển nhượng giữa ông K với bà Sa M, ngoài ra không còn ai khác. Giá chuyển nhượng là ba chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng thì phần đất này ông K đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Hiện nay phần đất này hiện do phía gia đình bà Sa M quản lý, sử dụng nhưng ai đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất thì ông không rõ. Sau khi ông K chuyển nhượng đất cho bà Sa M thì ông K có nói với ông là ông K đã chuyển nhượng thêm 02 công đất cho ông Trương Thiên Lộc. Sau này ông mới biết phần đất 02 công này ông Lộc cũng đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Na Ri và bà Thủy và ông Na Ri và bà Thủy đã được đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Vị trí đất mà ông K chuyển nhượng cho ông Lộc thì ông không biết chính xác nhưng ông khẳng định là khác phần đất mà ông K chuyển nhượng cho bà Sa M. Ngoài ra thì ông cũng biết là ông K đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại của mình (sau khi trừ phần chuyển nhượng cho ông Lộc và bà Sa M) cho ông Na Ri.

Theo yêu cầu của bà L là yêu cầu ông Na Ri, bà Thủy và bà Sa M phải trả lại cho bà L diện tích đất 642,4m², thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh là không đúng. Bởi vì, phần đất này ông K đã chuyển nhượng cho bà Sa M và nhận đủ tiền. Còn đối với yêu cầu của bà Sa M là yêu cầu hủy giấy và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông đồng ý theo các yêu cầu này.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đại diện là ông Lê Văn Mười Hai là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có lời trình bày:

Ngày 08/01/2021, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Cầu Kè có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của hộ ông Thạch K và bà Thạch Thị L (do nhận thừa kế từ ông Thạch K), đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 50, diện tích 642,4m² mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh thành phần hồ sơ gồm:

+ Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 503, quyền số 01-SCT/HĐ được UBND xã Hòa Ân chứng thực ngày 30/12/2020.

+ Bản gốc giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành AP 890778, số vào sổ cấp GCN: H00879 được UBND huyện Cầu Kè cấp ngày 23/10/2009 cho hộ ông Thạch K.

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (mẫu 09 ĐK¹); (Đính kèm bản sao các thành phần hồ sơ nêu trên).

- Hồ sơ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện Cầu Kè tiếp nhận thực hiện theo quy định và trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Thạch Thị L (thông qua Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra, in Giấy chứng nhận) thửa đất số 32, tờ bản đồ số 50, diện tích 642,4m² mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Đến ngày 18/01/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CY 729774 cho bà Thạch Thị L.

Căn cứ vào các quy định pháp luật, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà L đối với thửa đất 32 như trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Ông Thạch N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn có trình bày:

Ông là chồng của bà Sa M, ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Sa M. Vào năm 2010 ông Thạch K có chuyển nhượng cho vợ ông diện tích đất là 642,4m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh. Lúc chuyển nhượng không có làm hợp đồng nhưng ông K có viết giấy tay là biên nhận nội dung là ông K có nhận của vợ chồng ông ba chỉ vàng 24 kara và có chuyển nhượng cho vợ ông nửa công đất rẫy. Hiện nay phần đất này do vợ chồng Thạch Na R và Phạm Thị Bích T đang quản lý và sử dụng để trồng lúa. Do vào năm 2010 vợ ông chuyển nhượng đất của ông K canh tác đến năm 2015 thì vợ ông cho vợ chồng ông Na Ri và bà Thủy thuê lại để làm ruộng.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai và cũng không yêu cầu khảo sát định giá lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Đối với phía nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thạch Sa Oanh Đa R và bà Thạch Thị K (Thạch Thị Sô K) không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thông qua việc kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Bà Thạch Thị Sa M. Công nhận diện tích đất theo khảo sát có ký hiệu là phần A diện tích là 42,8m² và phần B diện tích là 599,6m² tổng diện tích là 642,4m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng cho Bà Thạch Thị Sa M. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Thạch Thị Sa M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất. Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị giải quyết về chi phí thẩm định giá và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm: Ông Thạch Lý Minh C nhưng có ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Thạch Thị L, ông Thạch Sóc K và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T nhưng có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Ông Thạch Sa Oanh Đa R và bà Thạch Thị K (Thạch Thị Sô K) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và tất cả các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định quan hệ pháp luật của vụ án này là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn trong vụ án là bà Thạch Thị L có địa chỉ cư trú tại xã C, huyện C, tỉnh Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Bà Thạch Thị Sa M và bà Thạch Thị L tranh chấp với nhau thửa đất số 32, tờ bản đồ số 50, diện tích là 642,4m² tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh. Hai bên thống nhất nguồn gốc của thửa đất 32 này là của cha mẹ ông Thạch K là ông Thạch Kh và bà Thạch Thị Ph tặng cho ông Thạch K nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Sa M cho rằng thửa đất số 32 như trên được UBND huyện Cầu Kè cấp cho hộ ông Thạch K vào ngày 23/10/2009 đến năm 2010 thì ông K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Sa M. Bà L cho rằng vào năm 2010 cha bà là ông

Thạch K không có chuyển nhượng thửa đất số 32 cho bà Sa M. Vấn đề này thấy rằng, quá trình tố tụng bà Sa M có nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà là bản gốc “Biên nhận” không ghi ngày tháng năm có nội dung là “...*Tôi đứng tên dưới đây là Thạch K có nhận vàng Thạch Thị Mương và ông Ni bang 3 chị vàng 24 tuổi đã nhường phân đất nửa công tuổi làm này để niều sau này có di sản ra tuổi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật...*”. Bà Sa M cho rằng biên nhận này do chính ông Thạch K viết và ký tên và có một số nhân chứng ký tên vào biên nhận là Thạch Sa Oanh Đa R và Thạch Thị Sa Minh (đã chết). Bà L không biết chữ viết và chữ ký trong tờ biên nhận này có phải là của ông Thạch K hay không nhưng bà không yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của ông Thạch K. Việc này xem như bà L đã mặc nhiên đồng ý nội dung tờ biên nhận này.

Tòa án tiến hành xác minh là ghi lời khai của ông Thạch Na R, bà Phan Thị Bích T, ông Trương Thiên L, ông Thạch Nh, ông Thạch Q là những người ở gần và có đất gần nơi tranh chấp giữa bà Sa M với bà L (BL 72-74, 125, 179, 181). Lời khai của những người này đều khẳng định là vào năm 2010 ông Thạch K có chuyển nhượng thửa đất số 32 như trên cho bà Sa M. Hơn nữa, theo lời khai của ông Thạch Sóc K (BL 153-154) là con ruột của ông Thạch K là em ruột của bà L khẳng định là vào năm 2010 ông có biết việc cha của ông là ông Thạch K có chuyển nhượng một phần đất khoảng nửa công làm đường nước cho bà Sa M. Khi chuyển nhượng có lập giấy tay do ông Thạch K ký tên, giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 24ka ra. Lời khai này phù hợp với nội dung biên nhận do bà Sa M cung cấp. Bà Sa M khẳng định phần đất mà ông Thạch K chuyển nhượng cho bà đúng là thửa đất số 32 như trên vì ngoài thửa đất này ra thì ông K không còn chuyển nhượng cho bà thửa đất nào khác nữa.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử khẳng định rằng vào năm 2010 ông Thạch K có chuyển nhượng cho Bà Thạch Thị Sa M QSD đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 50, diện tích là 642,4m² tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh là có thật. Việc bà L cho rằng vào năm 2010 ông Thạch K không có chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 32 cho bà Sa M là không có căn cứ.

Xét việc ông Thạch K chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 32 cho bà Sa M: Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 32 được UBND huyện Cầu Kè cấp lần đầu cho ông Thạch K vào ngày 14/12/1992. Sau đó vào ngày 23/10/2009 UBND huyện Cầu Kè cấp đổi lại cho ông Thạch K đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất (BL 08, 140, 364). Như vậy theo tài liệu chứng cứ này thể hiện thửa đất số 32 được cấp lần đầu cho cá nhân ông Thạch K. Bên cạnh đó cả bà Sa M và bà L đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất này là do ông Thạch K được cha mẹ tặng cho mà có nên khẳng định rằng thửa đất số 32 này là của cá nhân ông Thạch K. Vì vậy việc ông Thạch K toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này cho bà Sa M là có căn cứ mà không cần ý kiến của các thành viên trong hộ của ông K tại thời điểm được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 23/10/2009. Hơn nữa tại thời điểm chuyển nhượng đất là vào năm 2010 thì Luật Đất đai năm 2003 đang có hiệu lực pháp luật. Tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định về “*Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa*

kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”. Theo quy định này thì pháp luật cho phép người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng QSD đất cho người khác nên việc ông Thạch K chuyển nhượng thửa số 32 cho bà Sa M là hợp pháp.

Xét “*Biên nhận*” do ông Thạch K viết có nội dung chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 32 cho bà Sa M là không đúng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hình thức chuyển QSD đất. Bởi vì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Nhưng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự đều có năng lực hành vi dân sự, các đương sự tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Lẽ ra sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Thạch K thì bà Sa M phải thực hiện các thủ tục như kê khai, đăng ký... để được đứng tên thửa đất đã chuyển nhượng, nhưng việc không kê khai, đăng ký... này không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên.

Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Thạch K thì gia đình bà Sa M đã trực tiếp quản lý và sử dụng đất liên tục cho đến năm 2015 thì cho ông Na Ri và bà Thủy thuê lại để trồng lúa cho đến nay. Gia đình ông Thạch K trong đó có các con của ông không ai phản đối, ngăn cản việc phía gia đình bà Sa M quản lý, sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử cần công nhận diện tích đất theo khảo sát có ký hiệu là phần A diện tích là 42,8m² và phần B diện tích là 599,6m² tổng diện tích là 642,4m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng cho Bà Thạch Thị Sa M là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà Sa M đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 50, diện tích 642,4m² đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Thạch Thị L vào ngày 18/01/2021, Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích ở trên thửa đất số 32 được UBND huyện Cầu Kè cấp lần đầu cho ông Thạch K vào ngày 14/12/1992. Sau đó vào ngày 23/10/2009 UBND huyện Cầu Kè cấp đổi lại cho ông Thạch K đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi ông Thạch K chết (năm 2018) thì đến năm 2020 những người thuộc hàng thừa kế của ông K bao gồm: Bà Thạch Thị L, ông Thạch Sa Oanh Đa R, bà Thạch Thị K (Thạch Thị Sô K) và ông Thạch Sốc K cùng lập văn bản phân chia thừa kế đối với thửa đất số 32 của ông Thạch K cho bà L (BL 138). Căn cứ vào hồ sơ nhận thừa kế của bà L đối với thửa đất số 32 từ ông Thạch K nên vào ngày 18/01/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà L. Việc cấp giấy này là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định pháp luật nên không cần thiết hủy giấy chứng nhận QSD đã cấp cho bà L.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ vào các điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Cần buộc bà Thạch Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định để hoàn trả lại cho Bà Thạch Thị Sa M. Bà Thạch Thị Sa M không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Cần buộc bà Thạch Thị L phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định đối với phần Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Thạch Thị Sa M. Đối với phần Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Thạch Thị Sa M lẽ ra cần buộc bà Sa M phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định. Nhưng Bà Thạch Thị Sa M là người cao tuổi, có đơn đề nghị Tòa án miễn án phí nên bà Sa M được miễn án phí.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Các điều 92, 227, 228, 235, 271, 273, 280 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Thạch Thị Sa M. Công nhận diện tích đất theo khảo sát có ký hiệu là phần A diện tích 42,8m² và phần B diện tích 599,6m² tổng diện tích (A và B) là 642,4m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng cho Bà Thạch Thị Sa M.

Phần A diện tích là 42,8m² có vị trí, kích thước như sau:

- Đoạn giáp thửa 28 có số đo là 13.94m.

- Đoạn giáp thửa 29 có số đo là 42.45m.

- Đoạn giáp thửa B có số đo lần lượt là 13.94m, 42.45m và 0.13m.
- Đoạn giáp thửa 33 có số đo là 2.95m.

Phần B diện tích là 599,6m² có vị trí, kích thước như sau:

- Đoạn giáp thửa A có số đo lần lượt là 13.94m và 40.44m.
- Đoạn giáp thửa C có số đo là 16.92m.
- Đoạn giáp thửa 33 có số đo là 37.73m.

Có sơ đồ kèm theo.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Thạch Thị Sa M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 50 diện tích 642,4m² đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Thạch Thị L vào ngày 18/01/2021.

Bà Thạch Thị Sa M được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần A diện tích 42,8m² và phần B diện tích 599,6m² tổng diện tích (A và B) là 642,4m² như trên theo quyết định của Bản án này.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi bản án chưa có hiệu lực pháp luật đề nghị các đương sự không được tự ý thay đổi hiện trạng đất tranh chấp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.586.755 đồng, Bà Thạch Thị Sa M đã nộp tạm ứng và chi trả xong. Buộc bà Thạch Thị L phải chịu toàn bộ số tiền 4.586.755 đồng để hoàn trả lại cho Bà Thạch Thị Sa M.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Thạch Thị L phải chịu toàn bộ án phí với số tiền là 300.000 đồng, Bà Thạch Thị Sa M được miễn án phí.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè;
- Chi cục THADS huyện Cầu Kè;
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Chí Điền